PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

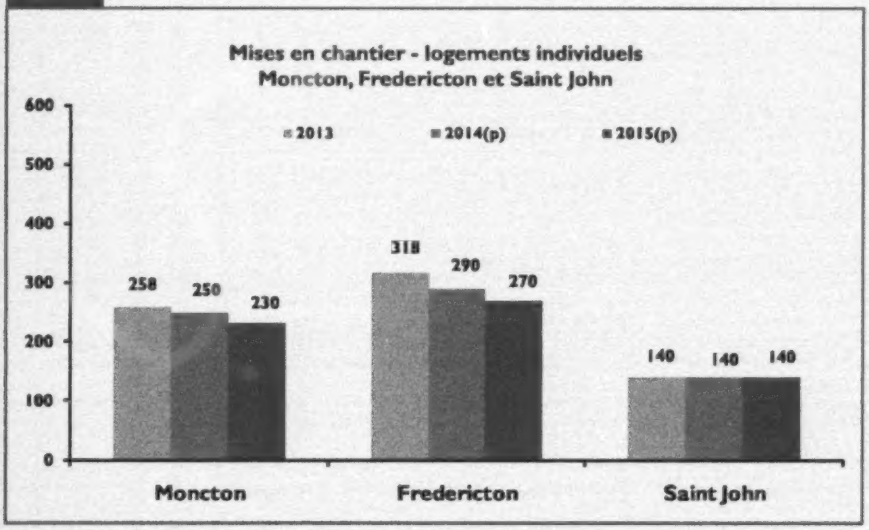
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- La tendance à la baisse des mises en chantier de maisons individuelles devrait se maintenir en 2014.
- La construction de logements destinés au marché locatif devrait ralentir durant l'horizon prévisionnel.
- Le taux d'inoccupation devrait augmenter dans les grands centres urbains.
- Le marché sera favorable aux acheteurs à Moncton, à Fredericton et à Saint John.

Figure 1



Source : SCHL (données et prévisions)

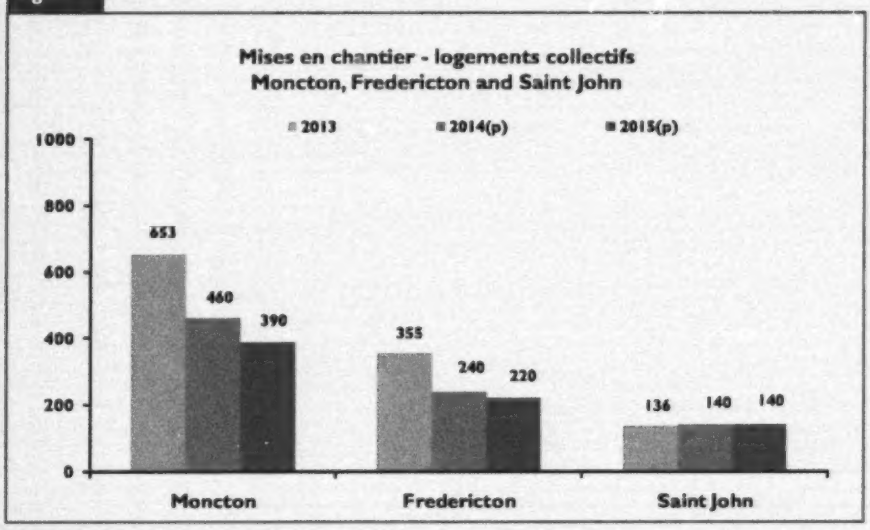
Table des matières

1 Faits saillants
2 L'augmentation des stocks devrait limiter la construction résidentielle en 2014
3 Les marchés des grands centres urbains sont favorables aux acheteurs
3 Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs
4 La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements
4 Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées
5 Risques associés aux prévisions
5 Tendances en bref
6 Resumé des prévisions
9 Définitions et méthodes d'enquête
11 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

L'augmentation des stocks devrait limiter la construction résidentielle en 2014

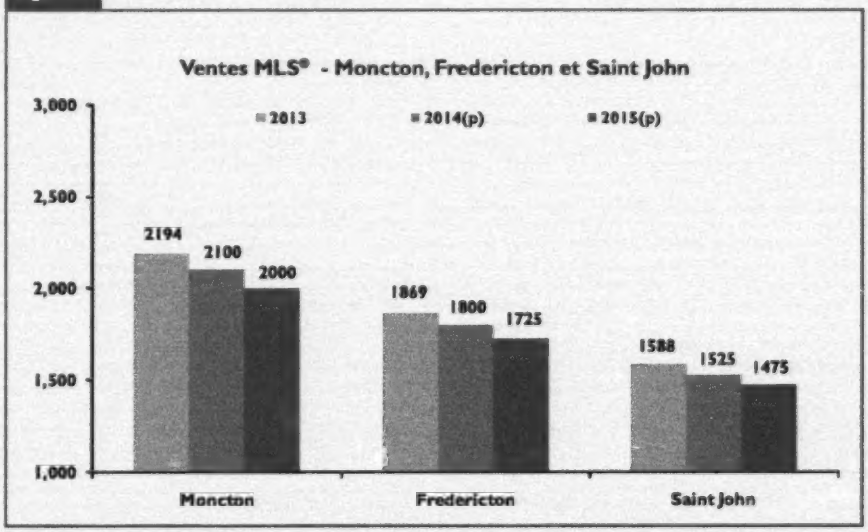
La construction résidentielle devrait ralentir en 2014 à Moncton et à Fredericton, car depuis quelques années, le nombre de mises en chantier y est supérieur à la moyenne, de sorte que les stocks d'habitations sont en constante augmentation. Il est prévu que ces deux centres enregistreront le plus important ralentissement de la construction durant la période visée par les prévisions.

Dans la RMR de Moncton, où a été mis en chantier et achevé le plus grand nombre de logements locatifs dans la province en 2013, le taux d'inoccupation est monté à 9,1 % à l'automne, un niveau jamais atteint en plus de vingt ans. En 2013, pour la quatrième année de suite, les mises en chantier d'appartements ont dépassé la moyenne de 10 ans. Compte tenu du récent essor de l'offre, de l'accumulation des stocks, il est prévu que le total des mises en chantier d'appartements descendra à 240 en 2014, avant de régresser à nouveau en 2015.

Sur le marché des jumelés, plus de 1 700 unités neuves se sont ajoutées au cours des cinq dernières années. Malgré cette activité, le nombre de logements achevés et non écoulés a affiché une tendance générale à la baisse après avoir atteint un sommet en 2009. Le nombre de mises en chantier de jumelés a chuté l'an dernier; il s'est établi à 218, le plus bas total annuel depuis 2004, marquant ainsi un ralentissement dans la construction nouvelle pour tout type d'habitation. L'offre et la demande semblent se diriger vers un équilibre plus durable. Cette tendance devrait se maintenir pendant l'horizon prévisionnel : on prévoit 180 mises en chantier de jumelés en 2014 et 150 en 2015.

La construction de logements collectifs a été beaucoup moins intense à Fredericton et à Saint John ces dernières années. La popularité des jumelés auprès des consommateurs de ces deux marchés n'a jamais atteint les niveaux observés à Moncton. Ainsi, ces deux marchés compteront pour une faible proportion de la construction résidentielle totale en 2014 et en 2015. Comme c'est le cas à Moncton, la construction de logements locatifs est supérieure à la moyenne depuis 2010 à Fredericton, stimulée par un

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® is est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

marché de l'emploi stable et une migration nette positive. À Saint John, la construction de logements locatifs est toujours au ralenti; l'absence de croissance démographique en est la cause principale. Les taux d'inoccupation exceptionnellement élevés modéreront la construction de logements locatifs en 2014 et en 2015 dans ces deux marchés.

En 2013, les mises en chantier de maisons individuelles ont suivi une tendance baissière dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick. La croissance économique modeste dans l'ensemble de la province, l'accélération de l'émigration et l'offre abondante d'habitations existantes réduiront la demande de maisons individuelles neuves. Les mises en chantier de logements de ce type devraient donc demeurer stables à Saint John, mais diminuer légèrement à Moncton et Fredericton, pour se chiffrer à 140, 250 et 290, respectivement.

Les marchés des grands centres urbains sont favorables aux acheteurs

L'an dernier, les marchés des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick étaient favorables aux acheteurs. Cela ne devrait pas changer durant l'horizon prévisionnel, puisqu'il est prévu que les ventes continueront de diminuer et les inscriptions demeureront élevées dans chacun de ces marchés. Par conséquent, la croissance des prix sera minimale et le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente demeurera élevé, voire augmentera, durant l'horizon prévisionnel.

Des facteurs influant sur la demande, comme la décélération de la croissance sur le marché du travail de la province (expansion prévue de 0,5 à 1,0 % seulement pendant l'horizon prévisionnel), expliquent en partie le fléchissement des ventes MLS®. L'offre connaît également sa part de difficultés sur le marché de la revente. Celui-ci subit en effet une concurrence accrue, en particulier celle livrée par le marché des logements locatifs neufs, où l'offre est abondante. Certaines unités neuves haut de gamme constituent en effet une option attrayante qui peut convaincre certains acheteurs potentiels de reporter à plus tard l'acquisition d'une habitation. On peut donc s'attendre à une baisse des ventes MLS® dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick en 2014 et en 2015.

La baisse de la demande limitera la croissance des prix. À Moncton et à Saint John, les prix stagnent depuis 2011. Cette tendance devrait se maintenir durant l'horizon prévisionnel. À Fredericton, les prix augmentent à un rythme lent mais régulier depuis quelques années. L'an dernier, toutefois, une baisse des ventes conjuguée à un nombre élevé d'inscriptions a eu un impact sur les prix, qui ont reculé en glissement annuel pour la première fois depuis 2002. Ainsi, le prix MLS® moyen devrait demeurer stable dans les trois grands centres en 2014 et en 2015.

Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs

Dans la RMR de Moncton, le taux d'inoccupation moyen s'est établi à 3,9 % entre 1990 et 2012. En octobre 2013, après quatre années consécutives de construction de logements locatifs supérieure à la moyenne, il est monté à 9,1 %. En 2012-2013, 1 173 appartements ont été achevés, soit le total sur deux années le plus élevé enregistré depuis 1965. De surcroît, sur les 611 appartements terminés l'an dernier, 362 l'ont été au deuxième semestre. À la fin de l'année, 359 autres appartements étaient en construction. Ainsi, l'univers locatif de la RMR s'agrandira encore à un rythme supérieur à la moyenne en 2014 et poussera à la hausse le taux d'inoccupation, qui devrait s'établir à 10,5 %.

L'automne dernier à Fredericton, le taux d'inoccupation a dépassé les 6 % pour la deuxième fois en 20 ans. Il a affiché une tendance à la hausse ces deux dernières années en raison du nombre croissant d'achèvements. En 2013, 275 logements ont été finis au deuxième semestre. À la fin de 2013, 287 logements additionnels étaient en construction. Par conséquent, au moins 550 logements viendront s'ajouter à l'univers locatif, ce qui haussera probablement le taux d'inoccupation à l'automne 2014. Celui-ci devrait donc augmenter dans la capitale provinciale en 2014 et en 2015.

La RMR de Saint John a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé de la province l'automne dernier (11,4 %), davantage à cause d'une faible demande que d'une offre excessive. Contrairement à ce que l'on observe à Moncton ou à Fredericton, l'expansion de l'univers locatif de Saint John a été relativement modeste, puisque seulement 62 achèvements d'appartements ont été relevés en 2013. Les mises en chantier d'appartements devant, selon les prévisions, se maintenir à environ 100 unités par année en 2014 et en 2015, le parc locatif continuera de s'amplifier à un rythme modéré. Comme aucune croissance démographique notable n'est attendue, la demande de logements locatifs restera stable. Par conséquent, le taux d'inoccupation

de la région devrait peu changer par rapport à celui enregistré en 2013.

Dans chacun des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, les pressions à la hausse sur le loyer moyen exercées par l'introduction dans l'univers locatif local de logements neufs et plus chers seront annulées par l'abondance de logements disponibles. Le loyer mensuel moyen des logements à deux chambres devrait donc augmenter de 2 à 3 % en 2014 et en 2015.

La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements

Au Nouveau-Brunswick, la croissance du PIB devrait demeurer inférieure à 1 % en 2014 et en 2015, l'économie de la province éprouvant toujours de sérieuses difficultés. L'absence d'importantes dépenses en immobilisations de la part des secteurs public et privé mine toujours l'expansion économique. Celle-ci sera également ralentie par une faible progression du revenu personnel, un taux d'emploi en baisse, une émigration croissante et des habitudes de consommation de plus en plus prudentes.

Sur le plan des moteurs de l'économie, le Nouveau-Brunswick compte traditionnellement sur le secteur des ressources naturelles pour stimuler son activité économique. Dernièrement, le gaz de schiste a été ciblé comme une ressource naturelle susceptible d'avoir des retombées positives sur la croissance économique de la province. Cette industrie met toutefois du temps à prendre de l'expansion; ses activités se limitent à l'exploration pour l'instant. L'industrie étant encore aux premiers stades de développement, la production à grande échelle et ses éventuelles retombées économiques ne devraient pas se concrétiser durant l'horizon prévisionnel. Les perspectives du secteur de l'énergie restent moroses, vu qu'aucun projet d'envergure ne devrait dépasser le stade de la planification dans un proche avenir.

Le secteur de la foresterie, pilier traditionnel de l'économie de la province, ne s'est pas encore remis entièrement du ralentissement considérable que la construction résidentielle a connu aux États-Unis après la récente récession mondiale. Ainsi, une croissance notable des exportations de bois d'œuvre de la province n'est pas prévue, quoique des signes avant-coureurs d'une reprise se manifestent dans certaines collectivités dépendantes de l'exploitation des forêts. Une reprise plus sérieuse de la construction résidentielle aux États-Unis serait nécessaire pour vraiment remettre ce secteur sur les rails.

La contribution du secteur minier au PIB de la province devrait demeurer stable en 2014; aucun investissement majeur en immobilisations n'est prévu. Dans le contexte actuel d'incertitude mondiale et de fluctuation des prix des produits de base, la croissance du PIB liée à l'exportation des ressources naturelles demeurera probablement limitée.

Les retombées du secteur public sur la croissance économique seront également maigres durant l'horizon prévisionnel. Aucune augmentation des dépenses d'immobilisations du secteur public n'est attendue à court terme, étant donné que le budget de la province a pour principal thème les compressions budgétaires et qu'il met l'accent sur la réduction des déficits.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient rester bas dans une perspective historique, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	Au cours des trois dernières années, la variation moyenne de l'emploi dans les trois grands centres urbains de la province s'étalait de -2,2 % à Fredericton à 3,4 % à Moncton. Elle était de -1,1 % à Saint John. En général, les faibles niveaux d'emploi nuisent à la demande de logements.
Revenu	L'an dernier, au Nouveau-Brunswick, la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation. Il s'ensuit que le salaire réel a augmenté, ce qui a appuyé la demande de logements.
Migration nette	Les flux migratoires en partance du Nouveau-Brunswick, y compris de ses grands centres urbains, se sont intensifiés en 2013 et en 2014, ce qui a exercé des pressions à la baisse sur la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	La croissance démographique est minime au Nouveau-Brunswick. Le vieillissement de la population se répercutera à l'avenir sur les modes d'occupation favorisés.
Marché de la revente	Les marchés des trois grands centres urbains de la province devraient favoriser les acheteurs en 2014, en raison du recul du nombre de transactions, de la stagnation des prix et des niveaux élevés de nouvelles inscriptions.
Autres	La baisse des dépenses en immobilisations dans les secteurs public et privé aura pour effet de limiter l'expansion économique en 2014 et en 2015.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants.

- En 2013, l'emploi global a poursuivi sa tendance à la baisse au Nouveau-Brunswick, ce qui a contribué à l'augmentation de l'émigration dans l'ensemble de la province. Cette tendance s'est maintenue au premier trimestre de 2014. Une faible croissance économique durant l'horizon prévisionnel pourrait accélérer les flux migratoires en partance de la province, ce qui affaiblirait la demande de logements.
- Dans certains centres, surtout Fredericton et Moncton, une construction plus élevée que la moyenne a fait monter les taux d'inoccupation. Si les taux hypothécaires demeurent à leurs niveaux planchers, la construction d'appartements pourrait se poursuivre à un rythme accéléré. Cette situation pourrait, en l'absence d'une augmentation de la demande, se solder par des taux d'inoccupation exceptionnellement hauts.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et de façon plus générale sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur l'expansion économique du Canada. L'un ou l'autre scénario pourrait attiser la demande mondiale de produits de base, ce qui, par ricochet, exercerait des pressions à la hausse sur les prix de ces produits et inciterait les producteurs dans certains marchés canadiens axés sur leur exploitation, tels que le Nouveau-Brunswick, à accélérer leur activité. L'augmentation des exportations aurait une incidence positive sur la croissance du PIB provincial et pourrait stimuler de nouvelles dépenses en immobilisations.

Résumé des prévisions RMR de Saint John Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	220	190	140	140	0,0	140	0,0
Logements collectifs	141	165	136	140	2,9	140	0,0
Tous types de logement confondus	361	355	276	280	1,4	280	0,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	315 414	288 966	314 255	310 000	-1,4	307 000	-1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	275 000	279 900	281 250	278 000	-1,2	276 000	-0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 572	1 610	1 558	1 525	-2,1	1 475	-3,3
Nouvelles inscriptions MLS®	3 986	4 436	4 219	4 100	-2,8	3 800	-7,3
Prix MLS® moyen ($)	170 354	168 050	173 042	172 750	-0,2	172 000	-0,4
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,9	9,7	11,4	11,5	0,1	11,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	670	691	691	695	-	700	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	64 700	63 900	63 800	64 000	0,3	63 500	-0,8
Croissance de l'emploi (%)	1,1	-1,2	-0,2	0,3	-	-0,8	-
Taux de chômage (%)	6,5	8,7	9,0	6,6	-	6,8	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions RMR de Moncton Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	384	364	258	250	-3,1	230	-8,0
Logements collectifs	810	933	653	460	-29,6	390	-15,2
Tous types de logement confondus	1 194	1 297	911	710	-22,1	620	-12,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	276 730	291 990	313 181	310 000	-1,0	308 000	-0,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	249 900	274 352	289 900	289 000	-0,3	287 000	-0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 467	2 259	2 194	2 100	-4,3	2 000	-4,8
Nouvelles inscriptions MLS®	4 388	4 601	4 694	4 500	-4,1	4 250	-5,6
Prix MLS® moyen ($)	158 561	158 106	160 092	160 000	-0,1	159 500	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	6,7	9,1	10,5	1,4	11,5	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	715	731	742	750	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	71 400	74 200	73 500	74 000	0,7	73 000	-1,4
Croissance de l'emploi (%)	0,7	3,9	-0,9	0,7	-	-1,4	-
Taux de chômage (%)	7,5	6,8	7,3	7,0	-	7,2	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSB), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions AR de Fredericton Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	339	367	318	290	-8,8	270	-6,9
Logements collectifs	391	267	355	240	-32,4	220	-8,3
Tous types de logement confondus	730	634	673	530	-21,2	490	-7,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	258 868	258 804	266 806	268 000	0,4	270 000	0,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	250 000	259 000	259 000	260 000	0,4	261 000	0,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 075	1 907	1 869	1 800	-3,7	1 725	-4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	4 647	4 794	4 739	4 750	0,2	4 500	-5,3
Prix MLS® moyen ($)	170 563	180 485	178 402	178 500	0,1	178 000	-0,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	4,0	6,2	7,0	0,8	7,5	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	745	771	785	795	-	815	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	50 750	49 475	49 825	49 750	-0,2	49 000	-1,5
Croissance de l'emploi (%)	-4,7	-2,5	0,7	-0,2	-	-1,5	-
Taux de chômage (%)	6,5	6,3	6,3	6,7	-	6,9	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	0	s.o.

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

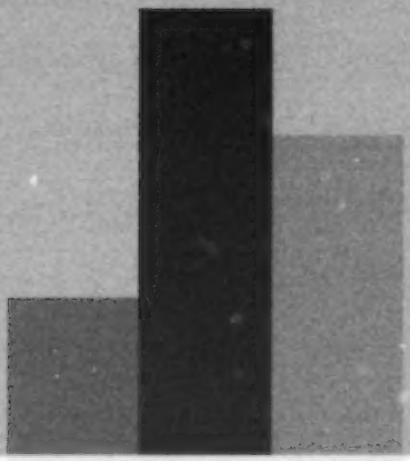
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64277_2014_B01